



## LOKALE DLA ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH

**Organizacje pozarządowe, spółdzielnie socjalne i inne podmioty prowadzące działalność pożytku publicznego<sup>1</sup> mogą wynająć miejski lokal użytkowy na preferencyjnych warunkach na okres do 3 lat lub do 10 lat, poza trybem przetargowym lub konkursowym.**

W lokalu wynajętym na preferencyjnych warunkach organizacja może prowadzić:

- ❖ **działalność pożytku publicznego**, o której mowa w art. 4 ust 1 i 2 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (np. działalność w zakresie pomocy społecznej, edukacji, kultury, sztuki, wspomagającej rozwój wspólnot i społeczności lokalnych – **zgodnie ze statutem organizacji**),
- ❖ **działalność gospodarczą**, pod warunkiem, że całość dochodów z tej działalności jest przeznaczana na **działalność statutową** (przy czym w przypadku spółdzielni socjalnych warunek ten uznaje się za spełniony również, gdy całość dochodów z działalności jest dzielona i przeznaczana na dalszą działalność w sposób określony w statucie).

Organizacja może złożyć **wniosek o najem** do urzędu dzielnicy m.st. Warszawy w dowolnym czasie. We wniosku należy opisać m.in. parametry poszukiwanego lokalu, planowane działania oraz korzyści, jakie odniosą mieszkańcy danej dzielnicy i m.st. Warszawa z działalności organizacji w lokalu. Wniosek można pobrać m.in. ze strony [www.ngo.um.warszawa.pl](http://www.ngo.um.warszawa.pl).

<sup>1</sup> Podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 i 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, dalej jako „organizacje”.

We wniosku można również wskazać konkretny lokal – **informacje o lokalach do najmu** znajdują się m.in. na [stronach zakładu gospodarowania nieruchomościami dla danej dzielnicy \(ZGN\)](#), urzędu dzielnicy lub na stronie Urzędu Miasta – [www.um.warszawa.pl](http://www.um.warszawa.pl) - „Nieruchomości miejskie – kup lub wynajmij”.

W każdym z powyższych przypadków wniosek organizacji rozpatrywany jest przez zarząd dzielnicy, który bierze pod uwagę **uzasadnienie wniosku, wiarygodność organizacji i potrzeby mieszkańców**.

Jeśli zarząd dzielnicy rozpatrzy wniosek pozytywnie, ZGN, na podstawie opisanych we wniosku potrzeb organizacji, wskaże lokale, które mogą być wynajęte (spośród wszystkich dostępnych aktualnie lokali, nie tylko tych, które znajdują się na liście do wynajęcia „poza konkursem”).

Lokal najmowany przez organizację nie może być usytuowany na parterze w ciągu handlowo-usługowym, za wyjątkiem szczególnych przypadków, gdy jest to uzasadnione rodzajem prowadzonej działalności, po uprzednim uzyskaniu zgody Prezydenta m.st. Warszawy.

Do składanego wniosku o najem należy załączyć:

- ❖ sprawozdanie finansowe<sup>2</sup>,
- ❖ sprawozdanie merytoryczne<sup>3</sup>,
- ❖ kopię aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego (może być to wydruk ze strony <https://ems.ms.gov.pl/krs/wyszukiwaniepodmiotu>) lub innego odpowiedniego rejestru lub ewidencji,
- ❖ statut wnioskodawcy.

---

<sup>2</sup> Za ostatni rok obrotowy, składające się z trzech elementów: bilansu, rachunku wyników lub rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej. Jeśli organizacja rozpoczęła działalność w roku bieżącym, nie składa sprawozdania.

<sup>3</sup> Zgodnie z zakresem działalności za rok ubiegły lub w przypadku krótszej działalności, za okres od dnia rejestracji do dnia złożenia wniosku. Nie ma określonego wzoru sprawozdania merytorycznego – jest to opis prowadzonej działalności i/lub projektów.

### **PREFERENCYJNE WARUNKI**

Stawki czynszu za najem lokalu przez organizacje są niższe niż w przypadku najmu komercyjnego i ustalane są podczas **negocjacji** przed podpisaniem umowy. Mogą one się różnić w zależności od prowadzonej działalności oraz od dzielnicy, umiejscowienia lokalu i jego stanu. Stawki czynszu są corocznie waloryzowane.

Stawka za część powierzchni lokalu, w której organizacja prowadzi **działalność gospodarczą** zależy od rodzaju tej działalności i może być zwiększona do poziomu stawki rynkowej. W przypadku spółdzielni socjalnej będzie to stawka preferencyjna, ze względu na specyfikę i cel działania spółdzielni.

Na obniżenie czynszu może mieć również wpływ realizacja w lokalu zadania zleconego przez m.st. Warszawę, udostępnienie toalet do użytku publicznego oraz poniższe działania remontowe.

### **REMONT I DROBNE NAPRAWY**

Modernizacja i remont lokalu przez organizację (najemcę) może odbywać się wyłącznie za zgodą ZGN-u. Aby tę zgodę uzyskać, organizacja powinna wystąpić o nią używając do tego celu stosownego formularza.

Możliwe jest rozliczenie w trakcie najmu części kosztów remontu, podwyższającego trwale wartość lokalu, a także obniżenie stawki czynszu organizacji, która oczekuje na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych w lokalu.

Dopuszcza się także rozliczenie w trakcie najmu nakładów poniesionych na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Jeśli lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne będą dodatkowe pozwolenia Stołecznego Konserwatora Zabytków.

Organizacja zobowiązana jest do wykonywania bieżących napraw na własny koszt i we własnym zakresie.

***Zakres prac remontowych i warunki ich rozliczenia muszą być ustalone z ZGN-em przed rozpoczęciem prac!***

#### **REALIZACJA ZADAŃ PUBLICZNYCH – PROJEKTÓW DOTOWANYCH PRZEZ M.ST. WARSZAWĘ**

Możliwe jest obniżenie stawki czynszu na wniosek organizacji, która realizuje w lokalu zadania dofinansowane lub finansowane ze środków m.st. Warszawy, na czas ich realizacji. Obniżenie stawki następuje proporcjonalnie do powierzchni lokalu, w której realizowane jest zadanie, przy czym kwota, o którą obniżany jest czynsz nie może przekroczyć kwoty udzielonej dotacji. Obniżenie dokonywane jest na podstawie dokumentu potwierdzającego przyznanie dotacji na realizację zadania.

#### **INNE ZASADY NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH PRZEZ ORGANIZACJE:**

- ❖ Przed przekazaniem lokalu pobierana jest **kaucja**. W uzasadnionych przypadkach, jej wysokość może być obniżona albo można odstąpić od jej pobrania.
- ❖ Po podpisaniu umowy najmu organizacja zobowiązana jest dostarczyć (w formie aktu notarialnego) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, które ma zagwarantować, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, organizacja opuści lokal oraz zapłaci należny czynsz i opłaty. Opłatę za sporządzenie aktu notarialnego ponosi organizacja, jednak ZGN zwraca połowę tego wydatku pomniejszając proporcjonalnie opłatę za czynsz.

- ❖ Umowa najmu może być przedłużona.
- ❖ W przypadku korzystania z lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, umowa najmu może być rozwiązana.

### **WSPÓŁPRACA Z INNYMI ORGANIZACJAMI I PODNAJEM**

Dwie lub więcej organizacji mogą wynająć lokal wspólnie.

Można współpracować z innymi organizacjami, grupami i osobami przy organizacji w lokalu wydarzeń, które nie mają charakteru stałego. Aby nieodpłatnie udostępnić lokal na dłuższy czas innej organizacji lub podmiotowi, wymagana jest zgoda ZGN-u.

Organizacja ponosi pełną odpowiedzialność za wydarzenia, które odbywają się w najmowanym przez nią lokalu.

Za zgodą ZGN-u część lokalu (maksymalnie 50% powierzchni), można podnająć:

- ❖ innej organizacji – przy czym stawka czynszu za powierzchnię podnajmowaną zostanie podwyższona o 50%, ale w uzasadnionych przypadkach, można wystąpić o odstąpienie od podwyższenia stawki czynszu,
- ❖ innym podmiotom (firmom) – przy czym stawki czynszu za powierzchnię podnajmowaną zostaną podwyższone do poziomu stawek rynkowych w danym rejonie.

### **OZNACZENIE**

Lokal wynajęty na preferencyjnych warunkach powinien być oznaczony zgodnie z wytycznymi przekazami przez ZGN.

Przed umieszczeniem na elewacji budynku reklamy, szyldu, tablicy informacyjnej lub innego znaku wizualnego, jak również markizy, należy złożyć stosowny wniosek, a w przypadku lokalu, który jest częścią nieruchomości wspólnej, zarządzanej przez wspólnotę mieszkaniową – konieczna będzie zgoda zarządu wspólnoty.

## **PRZECIWDZIAŁANIE DYSKRYMINACJI**

Organizacja, wszystkie podmioty i osoby prowadzące działania w wynajętym lokalu nie mogą dopuszczać się działań lub zaniedbań noszących znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa, pochodzenie etniczne lub narodowość. Różnicowanie w traktowaniu osób ze względu na obiektywnie uzasadnione przyczyny nie stanowi przypadku dyskryminacji.

## **INNE PROCEDURY NAJMU**

Organizacje mogą również brać udział w tzw. „**konkursach profilowanych**” lub **postępowaniach** na najem lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność m.in. kulturalną (np. „Lokal na kulturę”, w takim przypadku głównym kryterium oceny jest program kulturalny proponowany przez potencjalnych najemców).

Organizacja może również ubiegać się o najem lokali **w konkursach i przetargach**, na zasadach takich samych jak podmioty gospodarcze – w tym przypadku głównym kryterium wyboru jest zaproponowana kwota czynszu.

## **WIĘCEJ INFORMACJI**

[www.ngo.um.warszawa.pl](http://www.ngo.um.warszawa.pl), [www.sprawylokalowe.um.warszawa.pl](http://www.sprawylokalowe.um.warszawa.pl)

Lista lokali dotychczas wynajętych organizacjom na preferencyjnych warunkach dostępna jest na stronie:

[www.ngo.um.warszawa.pl/wynajem-lokali-nalezacych-do-mst-warszawy/wykaz-lokali-wynajetych-pozakonkursem](http://www.ngo.um.warszawa.pl/wynajem-lokali-nalezacych-do-mst-warszawy/wykaz-lokali-wynajetych-pozakonkursem).

## **PODSTAWA PRAWNA**

- ❖ uchwała Nr LVI/1668/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 maja 2009 w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym podmiotem, zmieniona uchwałą nr LXXVII/1994/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 6 marca 2014 r.
- ❖ zarządzenie nr 5923/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

## **ZOBACZ RÓWNIEŻ**

- ❖ Lokale miejskie na krótkie działania – uproszczona procedura wykorzystywania lokali użytkowych na krótkie działania (np. jednodniowe, maksymalnie do miesiąca).
- ❖ Miejsca aktywności lokalnej – przestrzenie, w których można realizować swoje działania na rzecz społeczności lokalnej.
- ❖ Publikacja „Działaj w przestrzeni! Jak zorganizować wydarzenie w przestrzeni publicznej w Warszawie”.